

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt

Vorbemerkung

Die Gemeinde Stockstadt am Rhein hat den Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“, 1. Bauabschnitt, aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde zu schaffen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit unterschiedlichen Wohnformen, ergänzenden sozialen Infrastrukturen, Grün- und Freiflächen sowie den erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen. Bestandteil der Planung sind unter anderem eine Kindertagesstätte, Flächen für seniorengerechtes Wohnen und Pflege, öffentliche Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Schallschutz.

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie Frankfurt–Mannheim, nördlich der Pariser Straße, westlich des Odenwaldrings sowie südlich des Gewerbegebiets „Stockstadt Ost“ und umfasst rd. 15,9 ha.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockstadt-Ost“ (1997) sowie dessen 1. Änderung (1999).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stockstadt am Rhein entwickelt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Gemeinde Stockstadt am Rhein sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, (Juni 2026)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, (März 2026)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, (Juni 2026)
- Verkehrsuntersuchung „Köllsche Gärten“, Heinz + Feier GmbH, 65205 Wiesbaden, (Februar 2019)
- Bodengutachten (ITC Ingenieure, 64293 Darmstadt, Proj. Nr. 10306.1, (März 2019)

- 1 Geotechnischer Bericht, Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung), AninA GmbH & Co.KG, 64297 Darmstadt, (Juli 2022)
- Qualitätsmanagement-Plan, 2. Bericht, AninA GmbH & Co.KG, 64297 Darmstadt, (Juli 2022)
- Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer, Ingenieure GmbH, 64295 Darmstadt, (01.02.2023)
- Magnetische Prospektion „Köllsche Gärten“, eastern atlas, 13189 Berlin, Stand: 13.05.2019
- Entwässerungskonzept, Unger Ingenieure, 64293 Darmstadt, Juli 2019 und November 2019 (liegt dem Bebauungsplan nicht bei)
- Erschließungskonzept, Dillig Ingenieure GmbH, Simmern, Oktober 2022 (wurde in die Planung aufgenommen)
- Genehmigungsplanung Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Elemente in das Grundwasser, Dillig Ingenieure GmbH, Simmern, November 2022 (wurde in die Planung aufgenommen)
- Archäologische Untersuchungen und geophysikalische Prospektion (wurde in die Planung aufgenommen)

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung**

Das Plangebiet ist bereits heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Insbesondere die westlich verlaufende Bahnlinie Frankfurt–Mannheim, die K 153 sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wirken auf das Gebiet ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung umfassend untersucht.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sieht die Planung verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor. Hierzu zählen insbesondere eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, schallabschirmende Baukörperstellungen, Vorgaben zur Grundrissgestaltung sowie Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Odenwaldring sowie die Pariser Straße. Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung bestehender Wohngebiete wird nicht erwartet.

Der bestehende Erholungswert der heutigen Ackerflächen ist insgesamt gering. Gleichzeitig schafft die Planung umfangreiche öffentliche Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Bike- und Skateanlagen sowie Fuß- und Wegeverbindungen. Hierdurch entsteht innerhalb des neuen Wohnquartiers eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Erholungsfunktion.

- **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist insgesamt nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Höherwertige Strukturen bestehen lediglich in Form einzelner Feldgehölze, Obstgehölze, Heckenstrukturen und ruderaler Randbereiche.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden insgesamt 28 Brutvogelarten festgestellt, darunter auch mehrere Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand wie Feldlerche, Grauammer, Bluthänfling oder Goldammer. Darüber hinaus wurden größere Populationen von Mauer- und Zauneidechsen nachgewiesen.

Für die betroffenen Arten im 1. Bauabschnitt wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere CEF-Maßnahmen zur Sicherung geeigneter Ersatzlebensräume für Feldlerche sowie Mauer- und Zauneidechsen. Die entsprechenden Maßnahmenflächen wurden bereits vorbereitet bzw. umgesetzt.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Dachflächen sowie öffentlichen Grünzügen. Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von Vogelschlag ergänzen die Planung.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet bestehen überwiegend aus Parabraunerden mit schluffigen und tonigen Deckschichten über Sanden. Untersuchungen ergaben insgesamt einen geringen Funktionserfüllungsgrad der Böden. Vorbelastungen oder Altlasten wurden nur in geringem Umfang festgestellt.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, indem überwiegend Böden mit vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen in Anspruch genommen werden. Ergänzend wurden Maßnahmen zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zum sachgerechten Umgang mit Oberboden vorgesehen.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der im Rahmen eines schutzgutübergreifenden Ausgleichs über externe Ausgleichsmaßnahmen beziehungsweise den Ankauf von Ökopunkten kompensiert wird.

- **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gleichzeitig befindet sich das Gebiet innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins.

Das Niederschlagswasser soll weitgehend innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden. Hierzu sieht die Planung ein Entwässerungskonzept mit Mulden-Rigolen-Systemen, Versickerungsflächen sowie wasserdurchlässigen Belägen vor. Ergänzend sind Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragen vorgesehen.

Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurde Grundwasser in Tiefen von etwa 3 bis 4 m unter Geländeoberkante festgestellt. Während der Bauphase können abschnittsweise Grundwasserhaltungen erforderlich werden. Entsprechende wasserrechtliche Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird einer Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Die heutigen Ackerflächen besitzen grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftentstehungsflächen.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen besitzen sie jedoch nur eine begrenzte Bedeutung für die Frischluftversorgung der bestehenden Ortslage.

Die Planung sieht umfangreiche Grünzüge, öffentliche Grünflächen, Baumreihen, Dachbegrünungen sowie begrünte Freiräume vor. Diese Maßnahmen verbessern das Kleinklima innerhalb des neuen Wohnquartiers und tragen zur Minderung städtischer Wärmebelastungen bei.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Umsetzung der Planung weiterhin zufriedenstellende kleinklimatische und lufthygienische Verhältnisse bestehen.

- **Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

Durch die geplante Bebauung verändert sich das Erscheinungsbild des östlichen Ortsrandes von Stockstadt am Rhein. Aufgrund der Lage zwischen bestehender Ortslage, Gewerbegebiet, Bahnlinie

und den angrenzenden Verkehrsachsen wird die neue Bebauung jedoch als städtebaulich verträglich bewertet.

Durch öffentliche Grünflächen, Baumreihen, Freiraumstrukturen und abgestufte Bebauungsdichten erfolgt eine landschaftliche Einbindung des neuen Quartiers.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Vorfeld der Planung wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Die bekannten Bodendenkmäler wurden fachgerecht dokumentiert und gesichert. Die entsprechenden Unterlagen und Funde wurden an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen übergeben.

Die denkmalrechtlichen Belange gelten damit grundsätzlich als abgearbeitet. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten bislang unbekannte Funde auftreten können. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Für den 1. Bauabschnitt ergibt sich insgesamt ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit von rd. 818.000 Biotopwertpunkten sowie ein zusätzliches Defizit für das Schutzgut Boden von rd. 151.000 Biotopwertpunkten.

Ein Teil des Defizits wird bereits über artenschutzrechtliche Maßnahmen ausgeglichen. Das verbleibende Defizit wird über den Ankauf von Ökopunkten kompensiert.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.08.2021 in der Zeit vom 14.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.08.2021 beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.03.2023 in der Zeit vom 13.03.2023 bis einschließlich 17.04.2023 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2023.

Im weiteren Fortgang des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich realisierten Kindertagesstätte sowie veränderter Rahmenbedingungen am Grundstücks- und Wohnungsmarkt fortentwickelt. Die vorgenommenen Änderungen betrafen ausschließlich die innere Differenzierung, Dichteverteilung sowie funktionale Ausgestaltung innerhalb des bestehenden städtebaulichen Konzepts; die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Die geänderten und ergänzten Planunterlagen wurden daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach Bekanntmachung vom 04.04.2026 in der

Zeit vom 15.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2026 beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen Stellungnahmen von 26 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, von denen 16 Anregungen und Hinweise enthielten. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich insbesondere auf die Themen Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Entwässerung und Starkregenvorsorge, Artenschutz, Bodenschutz, Klimaanpassung, Verkehr und Erschließung, technische Infrastruktur, Brandschutz sowie freiraumplanerische und gestalterische Aspekte.

Die Hinweise und Anregungen wurden fachlich geprüft, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und – soweit erforderlich – in den Planunterlagen berücksichtigt.

Hieraus ergaben sich insbesondere:

- Konkretisierungen und Ergänzungen der schalltechnischen Festsetzungen und Hinweise zum passiven Schallschutz,
- Ergänzungen der Hinweise zu Löschwasserversorgung, Feuerwehrezufahrten, Rettungswegen und Starkregenereignissen,
- Ergänzungen und Konkretisierungen der wasserwirtschaftlichen Hinweise, insbesondere zu Grundwasserständen, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Versickerung,
- Anpassungen und Ergänzungen der Hinweise zum Artenschutz, zur Umweltbaubegleitung sowie zu CEF-Maßnahmen,
- Konkretisierungen zu klimaangepassten Freiraum- und Begrünungsmaßnahmen,
- redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen, Hinweise und Begründung,
- sowie Klarstellungen zur technischen Erschließung und zu den vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden darüber hinaus insbesondere Hinweise zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts, zur inneren Differenzierung und Dichteverteilung, zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft, zu Feuerwehrelangen sowie zur Klimaanpassung vorgebracht. Die Stellungnahmen führten überwiegend zu redaktionellen Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung sowie der Hinweise. Änderungen der Grundzüge der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Die Gemeinde hat sämtliche eingegangenen Stellungnahmen geprüft und vollständig in die Abwägung eingestellt, auch soweit diese sich auf unveränderte Inhalte der Planung bezogen.

Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt, sodass über die bereits durchgeführte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hinaus kein weiteres Beteiligungsverfahren erforderlich wurde.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Stockstadt am Rhein das Ziel, dringend benötigten Wohnraum in integrierter Lage bereitzustellen und gleichzeitig soziale Infrastrukturangebote sowie öffentliche Grün- und Freiräume zu entwickeln.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Die Fläche schließt unmittelbar an vorhandene Wohn- und Gewerbegebiete sowie an bestehende Verkehrsinfrastrukturen an und kann an vorhandene technische Erschließungssysteme angebunden werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden unterschiedliche Varianten der inneren Erschließung, der Dichteverteilung sowie der Gebäudestruktur untersucht. Die nun gewählte Planung berücksichtigt insbesondere die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Vermarktbarkeit, Freiraumqualität, Immissionsschutz sowie Klimaanpassung.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde die derzeitige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets fortgeführt. Unter Berücksichtigung des bestehenden Umweltzustands wären keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Gleichzeitig würde der bestehende Bedarf an Wohnraum sowie an ergänzenden sozialen Infrastrukturangeboten in der Gemeinde Stockstadt am Rhein ungedeckt bleiben.

Bei **Durchführung der Planung** ergeben sich insbesondere durch die Überbauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus verändert sich das Orts- und Landschaftsbild am östlichen Ortsrand von Stockstadt am Rhein. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden im Umweltbericht umfassend untersucht und bewertet.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen sieht die Planung umfangreiche Maßnahmen vor. Hierzu zählen insbesondere:

- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Bauphase,
- Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Versickerung,
- umfangreiche Grün- und Begrünungsmaßnahmen,
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen,
- sowie Maßnahmen zur klimaangepassten Quartiersgestaltung.

Zur Minimierung von Konflikten während der Baufeldräumung und Bauausführung ist eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ebenso soll die Umsetzung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen fachlich begleitet werden. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden durch ein dreijähriges Erfolgsmonitoring überprüft.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen sowie den Ankauf von Ökopunkten vollständig ausgeglichen. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“, 1. Bauabschnitt, von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stockstadt am Rhein am 23.06.2026 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.